

ДОГОВОР № 2/19
управления многоквартирным домом
№ 14 улица Сурикова, г. Киров

г. Киров

«31» мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «НАДЁЖНО», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» на основании лицензии №000229 от 27 марта 2018 г. выданной Государственной жилищной инспекцией Кировской области, в лице Директора Писного Кирилла Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме № 14 по ул. Сурикова г. Киров** в лице собственников жилых помещений, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и указанных в реестре собственников, подписавших настоящий договор (**Приложение № 7**), именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения (Протокол № ___ от ___ мая 2019 года) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 14, ул. Сурикова, г. Киров и на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом РФ;
- Жилищным кодексом РФ;
- Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491;
- Правилам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет Председатель Совета многоквартирного дома, или иное лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника» в течение согласованного срока, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом № 14 ул. Сурикова, г. Киров, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги в целях управления и обслуживания многоквартирным домом, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

Собственник 

Управляющая организация: 

К.Н. Писный

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложением № 6** к настоящему Договору (при этом объем услуг и работ не должен быть менее установленного Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290).

3.1.3. Быть исполнителем коммунальных услуг для Собственника (нанимателя, арендатора) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, если решением общего собрания собственников не определено иное.

3.1.4. Предоставлять и обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.8. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при условии согласования вида, стоимости и порядка оплаты таких работ общим собранием собственников или советом дома, наделенным полномочиями в соответствии с п. 4.2. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.9. Услуги и работы, их объем, либо дополнительные услуги и непредвиденные работы и услуги, носящие срочный характер, (в т.ч. аварийный) не указанные в **Приложении № 6** Управляющая организации обязана оказать за отдельную плату по дополнительному соглашению к договору на управление многоквартирным домом подписанному обеими сторонами, либо путем совершения конклюдентных действий (согласно ст.158 Гражданского кодекса РФ) со стороны Управляющей организации. Расходы по выполнению таких работ должны быть дополнительно компенсированы Управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

3.1.10. Участвовать в комиссионном обследовании состояния общего имущества дома в пятнадцатидневный срок после обращения уполномоченного Советом дома лица.

3.1.11. Предоставить уполномоченному лицу Совета дома ключи от подвальных и чердачных помещений.

3.1.12. По запросу членов Совета МКД предоставлять квартальные отчеты о расходовании средства в рамках содержания общего имущества МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

Собственник



Управляющая организация:



К.Н. Писный

(использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским управлением социальной защиты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

Собственник



Управляющая организация:



К.Н. Писный

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (**Приложение №3**).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. На просроченную уплатой сумму за услуги, указанные в п. 2.1. настоящего договора, Собственник обязан уплатить проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующими в месте жительства Собственника опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц. Проценты за пользование чужими средствами взимаются до момента фактической уплаты этих средств Управляющей организацией.

5.4. Управляющая организация вправе предъявить требование о применении только одной из мер ответственности, указанных в п. 5.2. и п. 5.3. настоящего договора.

5.5. Собственники, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей компании (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Кировской области в связи с заключением настоящего Договора. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. От лица Собственника заявить о расторжении договора уполномочен Совет дома на основании Решения общего собрания собственников помещений.

6.3. Полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента вступления в силу настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и скреплены печатью. Все приложения являются неотъемлемой частью договора

Собственник



Управляющая организация:



К.Н. Писный

8.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится в Управляющей организации, второй экземпляр и приложения к нему у Председателя Совета дома.

8.3. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все приложения являются неотъемлемой частью договора

Приложения:

№ 1 Характеристика Многоквартирного дома, на момент заключения Договора.

№ 2 Состав и состояние общего имущества МКД.

№ 3 Перечень границ эксплуатационной ответственности.


№ 4 Форма отчета Управляющей организации.

№ 5 Перечень технической документации.

№ 6 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

№ 7 Реестр собственников, подписавших договор управления.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надёжно»:	Собственники помещений в многоквартирном доме № 14 по ул. Сурикова г. Киров
ООО УК «НАДЕЖНО», 610027, г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 127, офис 302 ОГРН 1174350015531, ИНН 4345472308 КПП 434501001, р/счёт 40702810510000413853 к/счёт 30101810145250000974, в АО «Тинькофф Банк», БИК 044525974 Тел. 8(8332) 256-005. email: info@nadezhno.com, Сайт: www.nadezhno.com	Согласно Приложению №7 Реестр собственников, подписавших договор
Директор  К.Н. Писный	



Собственник 

Управляющая организация:  К.Н. Писный